

BAIL COMMERCIAL A DUREE DETERMINEE

ENTRE ACTIRIS (Office régional bruxellois de l'emploi) organisme d'intérêt public de type B, situé Boulevard Anspach 65 à 1000 Bruxelles - valablement représenté par Monsieur Emiel MEERT, Directeur général a.i et Madame JADOUL, Directrice générale adjointe a.i, ci-après dénommé le « bailleur »

ET la société , ayant son siège social , à 1000 Bruxelles et immatriculée sous le n° d'entreprise E, dont ici représentée par son Administrateur délégué, Monsieur MICHEL en date du 24 janvier 2003, et les actes ont été passés devant le notaire Anne MICHEL en date du 24 janvier 2003, et publiés au Moniteur Belge le 05 février 2003 sous le numéro :

IL EST CONVENU CE QUT SUIT :

Article 1 : OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, une surface d'une superficie approximative de 159,10 m², située dans le complexe formé par les angles de la rue Marché aux-Poulets, du boulevard Anspach et de la rue Paul Devaux.

Les lieux faisant l'objet du présent bail sont bordés d'un trait rouge sur le plan ci-annexé.

Le présent bail est conclu pour une durée déterminée de 24 mois consécutifs.

Il prend cours le 01 juin 2010 et se termine de plein droit le 31 mai 2012.

Le bailleur et le preneur peuvent à tout moment mettre fin au bail par consentement mutuel, à condition que leur accord soit constaté par acte authentique ou par déclaration devant le Juge de paix.

1

Article 2 : LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe de . -- l'an, c'est-à-dire un loyer mensuel de EURO SOIT m²/an.

Le loyer est payable par mois et par anticipation, en monnaie ayant cours légal en Belgique, au compte désigné par le bailleur. Il est exigible par la seule échéance du terme qui vaudra mise en demeure.

Sans préjudice de tous autres droits et actions du bailleur, toutes les sommes dues ou devoir par le preneur en vertu du présent bail sont productives à dater de leur exigibilité, de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt légal au taux d'escompte de la Banque Nationale de Belgique. Les frais administratifs pour rappel seront également portés en compte et s'élèveront à 5,00 € par courrier.

Le preneur réglera au bailleur, en même temps que le loyer principal, la participation à toutes les taxes, impôts, charges et prestations afférentes aux locaux loués existantes ou qui viendraient à être créées.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le bailleur percevra de plein droit un intérêt de retard de 10 % sur les sommes dues.

Tous frais de recouvrement d'honoraires d'huissiers, engagés par le bailleur seront à la charge exclusive du preneur.

Article 3 : INDEXATION

Le loyer est lié à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, tel qu'il est publié mensuellement par le Ministère des Affaires Economiques.

L'adaptation a lieu annuellement à la date anniversaire du bail, et pour la première fois le 1^{er} juin 2011.

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice nouveau}}{\text{indice de base}} = \text{nouveau loyer}$$

L'indice de base est celui du mai 2010, mois qui précède le mois de la conclusion du bail

Le nouvel indice est celui du mois précédant l'adaptation du loyer.

Le loyer révisé ne pourra jamais être inférieur au foyer de base fixé conformément à l'article 3 du présent bail.

L'adaptation du loyer à l'indice des prix se fera d'office par le preneur sans qu'il soit besoin d'en recevoir avis du bailleur.

Au cas où l'indice viendrait à être supprimé, le montant du loyer sera rattaché à tout système qui lui serait substitué, c'est-à-dire à ce jour à l'indice de santé.

En l'absence de pareil système, le bailleur aura le droit de se prévaloir de l'augmentation du coût de la vie.

Article 4 : DESTINATION

Les lieux principaux loués sont destinés exclusivement à l'usage de commerce de détail.

Le preneur s'interdit de modifier en quoi que ce soit la destination donnée aux lieux loués sans avoir obtenu l'accord préalable et écrit du bailleur qui ne pourra refuser sans de justes motifs.

Au cas où le preneur ne respecterait pas cette obligation, le bailleur pourra mettre fin au bail après mise en demeure envoyée par lettre recommandée restée sans suite pendant quinze jours.

8

Article 5 : CHARGES

Impôts et taxes

Tous impôts, taxes et contributions généralement quelconques et notamment le précompte immobilier ou autres impôts réels immobiliers, les impôts frappant l'activité du preneur ou l'occupation des lieux loués mis ou à mettre sur les lieux loués, éventuellement la taxe sur la valeur ajoutée, au profit de l'Etat, de la Commune, de la Province, ou tout autre pouvoir public sont exclusivement à charge du preneur.

Le preneur versera à ce titre une provision mensuelle de ... EURO pour le paiement du précompte immobilier, des taxes et contributions. Un décompte sera établi chaque année sitôt que possible après la date d'enrôlement du précompte immobilier, afin de déterminer le coût réel de précompte immobilier du par le preneur.

Charges communes

Le preneur paiera sa quote-part dans les charges communes qui comprennent notamment les frais afférents au chauffage, à la distribution d'eau, au conditionnement d'air, au centrale périodique de tout système de protection contre l'incendie, au contrôle périodique de toutes les installations techniques, à l'entretien de l'immeuble, au nettoyage des trottoirs devant ses locaux en ce compris le prix de la consommation d'eau et d'électricité utilisés pour cet entretien ou pour l'entretien des parties communes, au concierge, aux frais administratifs de gestion ainsi qu'aux divers produits d'entretien nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, ainsi qu'aux primes payées par le bailleur pour les assurances de l'immeuble. Cette énumération des charges étant indicative et non limitative.

Dès que possible à l'expiration de chaque année civile, le bailleur établira un relevé reprenant le coût réel de toutes les dépenses qu'il a encourues en vertu des articles 7 A, 7 B et 8,

Il est expressément prévu que la provision pour charges est fixée à partir de janvier 2011 à EURO par mois.

Cette somme est payable au compte désigné par le bailleur, par mois et par anticipation.

Le bailleur pourra modifier périodiquement le montant réclamé à titre provisionnel en tenant compte des dépenses réellement effectuées.

S'il s'avère que les provisions versées durant l'année par le preneur sont insuffisantes pour couvrir les dépenses réelles, Le bailleur réclamera Le solde débiteur au preneur qui devra le payer dans les dix jours de la demande.

Les lieux loués sont dotés d'une installation de distribution d'électricité.

L'imputation des frais de consommation se fera conformément aux indications reprises sur les compteurs privatifs. Les abonnements à cette distribution, ainsi que le placement, la location et tout les frais de raccordement des compteurs sont à charge du preneur.

Article 6 : ASSURANCES ET ABANDON DE RECOURS

Pour éviter la multiplicité des recours et pour bénéficier de faux de primes avantageux, toutes les assurances relatives à l'immeuble seront souscrites par le bailleur.

Les primes d'assurance s'y rapportant seront réparties proportionnellement à la surface occupée, conformément à l'article 7 du présent bail.

- Le bailleur fournira une copie des polices d'assurance au preneur.

Le preneur fera assurer à ses frais tous objets mobiliers garnissant les lieux loués au moins contre les risques d'incendie, explosion et dégâts des eaux. Une copie de cette police sera remise au bailleur s'il la demande.

Les polices stipuleront que l'assurance ne pourra cesser ses effets, pour une cause quelconque, que moyennant préavis de trois mois donné au bailleur.

8

Les parties au présent contrat de bail renoncent réciproquement tous recours qu'elles seraient éventuellement en droit d'exercer l'une contre l'autre. Le sous-locataire, le cédant, le cessionnaire, l'occupant, les gérants et gardiens du bâtiment ainsi que contre les personnes à leur service et les mandataires, du chef de tous dommages qu'ils viendraient à subir par la survenance d'événements fâcheux tel qu'incendie, dégâts des eaux, ou accidents et s'engagent à faire accepter par leur renonciation par tout sous-locataire ou occupant ainsi que par leurs assureurs, sauf maintien de recours contre l'auteur d'une faute lourde ou intentionnelle.

Il est précisé que le preneur déclare expressément renoncer sans réserve à tous recours qu'il pourrait exercer aux termes des articles 1386 et 1721 du Code civil.

Au cas où les activités du preneur et de ceux dont il répond entraîneraient un accroissement des primes d'assurances dues par le bailleur ou par d'autres locataires de l'immeuble, cet accroissement de primes sera à la charge exclusive du preneur.

Article 7 : SOUS-LOCATION ET CESSION DU BAIL

Sans préjudice de l'application de l'article 10 de la loi du 30 avril 1951, le preneur ne pourra céder le présent bail ni sous-louer les lieux en tout ou en partie, que moyennant l'accord préalable et écrit du bailleur qui ne pourra refuser sans de justes motifs.

L'accord du bailleur n'est cependant pas obligatoire pour la cession ou la sous-location à une société où la majorité des actions est en mains du preneur ou des actionnaires du preneur.

Le preneur fournira au bailleur une copie de ses statuts.

Au cas où le bailleur autoriserait la cession ou la sous-location, le locataire et le sous-locataire ou le cédant et le cessionnaire, selon le cas seront tenus à l'égard du bailleur, solidairement et indivisiblement, de toutes les obligations découlant du présent bail. Le preneur s'engage à obtenir du sous-locataire ou du cessionnaire qu'ils souscrivent semblable obligation à l'égard du bailleur.

A défaut de semblable engagement de la part du sous-locataire ou du cessionnaire, la cession ou la sous-location ne pourra se réaliser, même si le bailleur avait marqué son accord préalable et écrit.

La durée de la sous-location ne pourra en aucun cas dépasser le terme du présent bail.

Le preneur fournira au bailleur une copie du contrat de sous-location ou de cession, enregistré endéans les 30 jours de la signature.

Article 8 : ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre parties avant rentrée en jouissance.

L'état des lieux sera effectué par deux experts, chaque partie désignant le sien et supportant les honoraires de son expert.

A défaut pour les parties de s'entendre à la fin du bail sur le montant des dégâts locatifs éventuels et la période d'indisponibilité, ceux-ci seront souverainement et sans recours fixés par un expert désigné de commun accord par les parties ; à défaut pour les parties de s'entendre sur le choix d'un expert, celui-ci sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Juge de Paix compétent.

Il est expressément convenu entre parties que le preneur prend possession de la surface à l'état brut, c'est-à-dire uniquement avec les cours mitoyens. Tout aménagement quel qu'il soit (revêtement de sol, faux-plafond, électricité, sanitaires, chauffage, plafonnage, arrivée d'eau, châssis de fenêtre, vitrages, portes...) est à la charge exclusive du preneur.

Article 9 : TRANSFORMATIONS - MODIFICATIONS

Le preneur ne pourra apporter aucun changement, modification, construction ou démolition dans les lieux loués sans le consentement préalable, spécial et écrit du bailleur.

Il en est de même pour l'aménagement de l'emplacement publicitaire à l'extérieur.

Il est expressément prévu que les parties devront agir conformément à l'article 7 de la loi sur les baux commerciaux.

En outre, si le bailleur donne son consentement, les travaux ne pourront être exécutés qu'aux frais du preneur, dans les règles de l'art et sous sa seule responsabilité, à l'exclusion de celle du bailleur.

Le bailleur se réserve cependant le droit de surveiller les travaux qu'il aurait autorisés.

Le preneur est responsable des risques et dégâts que l'exécution des travaux pourrait entraîner. Le preneur souscrira dans ce but une assurance « tous risques chantier ». Il devra en présenter la police accompagnée d'une preuve de paiement des primes au bailleur avant de débiter l'exécution des travaux, sous peine d'arrêt du chantier. Cette assurance couvrira aussi bien la responsabilité du preneur, que celle du bailleur, pour les dommages mutuels ainsi que pour les dommages causés aux tiers.

Les plans et la réalisation de cloisonnements éventuels devront toujours être conformes aux réglementations en vigueur.

De même pour tous les aménagements dans les lieux loués, le preneur devra se conformer à tous les règlements de sécurité pouvant s'appliquer à l'immeuble, en ce compris les normes de sécurité exigées par l'assureur et les services de pompiers de la Ville de Bruxelles. Si cette condition n'était pas remplie, le preneur sera tenu d'en justifier à tout moment la réalisation auprès du bailleur, ce dernier pourra exiger la suppression des cloisonnements ou autres aménagements aux frais du preneur, sans préjudice à ce qui est dit aux alinéas précédents.

A la fin du bail ou au cas où il y serait mis fin anticipativement, toutes modifications et améliorations, y compris le cloisonnement, deviendront la propriété du bailleur, sans frais, et lui seront remis en bon état.

Toutefois, lors de l'expiration contractuelle du bail ou lorsque la date de résiliation anticipée sera connue, le bailleur pourra demander au preneur, par lettre recommandée, que celui-ci procède à l'enlèvement en tout ou en partie des cloisonnements, modifications et embellissements, et rétablisse les locaux partiellement ou entièrement dans leur état originaire sans frais pour le bailleur.

Article 10 : ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le preneur s'engage à occuper les lieux loués en bon père de famille. Il s'engage à maintenir les lieux loués en parfait état d'entretien locatif pendant toute la durée du bail et à effectuer tous les travaux de réparation et d'entretien. Seules les grosses réparations limitativement déterminées par les articles 605 et 606 du code civil et pour autant qu'elles ne soient pas imputables au preneur, sont à charge du bailleur.

Le preneur entretiendra avec soin la peinture intérieure, les appareils sanitaires, les revêtements, les pavements, les appareils électriques, les portes et fenêtres et leurs serrures. Il remplacera sans délai, et à ses frais, les vitres cassées, et dont les réparations ne seraient pas assumées par les assureurs du bâtiment. Le preneur interviendra à concurrence de la franchise spécifiée dans le contrat d'assurance du bâtiment.

Le preneur préservera les pompes, robinets, tuyauteries d'eau et de décharge contre les effets de la gelée et devra veiller, sous sa responsabilité, à ce que les sanitaires, égouts et tuyaux ne soient jamais obstrués en suite de son fait ou du fait de ceux dont il répond. Il entretiendra en bon état les tuyaux, robinets, pompes et appareils de water-closet.

Cette énumération n'est pas limitative mais simplement énonciative.

Le preneur est également responsable de l'entretien et du remplacement éventuel de l'installation d'eau, d'électricité et de gaz dans les lieux loués ou qu'il aurait placés hors des lieux loués. Il en est de même pour l'installation de chauffage et/ou de ventilation que le preneur jugera peut-être utile de placer dans les lieux loués et ce à ses risques, frais ou périls exclusifs.

Il fera nettoyer la face intérieure et extérieure des vitres, portes, châssis, enseignes, de sorte qu'elles soient en état de propreté constante.

Il veillera à l'évacuation des détritux.

Le preneur devra garantir l'accès aux locaux au bailleur ou à ses préposés afin de procéder aux inspections nécessaires et de vérifier l'état des lieux, dans des conditions compatibles avec l'exercice de l'activité du preneur.

Le bailleur peut exiger du preneur d'effectuer tous les travaux de réparations nécessaires et de les terminer dans le mois suivant la réception du préavis qui lui sera notifié à cet effet si cela est compatible avec la nature des travaux à effectuer.

Si le preneur reste en défaut d'exécuter les obligations résultant pour lui du présent article, Le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires pour assurer le maintien et la remise en bon état des lieux loués et d'en recouvrer le coût à charge du preneur, le foute aux risques et périls du preneur et sans préjudice de tous autres droits et recours du bailleur.

Le preneur souffrira sans indemnités ni diminution de loyer l'exécution de toutes les grosses réparations qui pourraient s'avérer nécessaires pendant la durée du bail, mime s'ils durent plus de quarante jours.

Le preneur avertira immédiatement le bailleur de toute grosse réparation incombant à ce dernier sous peine d'être tenu responsable des dégradations qui en résulteraient et de toutes conséquences dommageables, dont le bailleur ne peut en aucun cas être tenu pour responsable en l'absence de pareil avis.

Article 11 : EXONERATION ET RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable, quelle qu'en soit la cause, des inconvénients, dommages, détériorations, interruptions accidentelles, etc. pouvant survenir aux services du bâtiment, installations d'eau, d'électricité et de chauffage ou autres installations techniques au service du bâtiment le preneur renonçant à lui réclamer toute indemnité ou diminution de loyer de ce chef.

Le bailleur s'engage toutefois à prendre les mesures nécessaires pour remédier à l'état des choses pour autant que cette responsabilité lui incombe.

Sauf en cas de dol du bailleur, le preneur renonce expressément à exercer un recours quelconque contre le bailleur, notamment en vertu des articles 1721, 1722, 1719 et 1386 du Code civil.

Le preneur s'engage à aviser au plus rat le bailleur de tout vice de construction de l'immeuble qu'il viendrait à constater.

Article 12 : EXPROPRIATION

En cas d'expropriation des lieux loués pour cause d'utilité publique, en tout ou en partie, le preneur n'aura aucun recours contre le bailleur et la présente convention de bail sera résiliée de plein droit, sans que le preneur puisse réclamer aucune indemnité du bailleur.

Il exercera ses droits uniquement contre l'autorité expropriante à laquelle il ne pourra réclamer aucunes indemnités qu'il diminuerait celle revenant de droit au bailleur.

Article 13 : MESURES ET PREVENTIONS

Le preneur s'engage à équiper, à ses frais, en matériel de prévention et de lutte contre l'incendie fonction des normes et exigences prescrites ou qui viendraient à être prescrites par toute autorité administrative compétente ainsi qu'éventuellement par les assureurs du preneur ou du bailleur.

A cet effet, le preneur a l'obligation de se raccorder au système de sprinklage existant.

Article 14 : RESILIATION ANTICIPEE

En cas de résiliation du bail à ses torts et griefs, le preneur devra supporter tous les frais, les débours et dépenses quelconques résultant de ses manquements et de la résiliation du contrat. Le preneur devra payer au bailleur une indemnité de relocation égale à six mois de loyer.

Article 15 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente, les parties déclarent faire élection de domicile comme suit :

Le bailleur : boulevard Anspach 6 à 1000 Bruxelles

Le preneur : en les lieux loués .

Article 16 : ENREGISTREMENT

Le présent bail sera enregistré par les soins du preneur.

Le bailleur pourra demander dans les 10 jours suivant la signature du contrat de bail en question, la preuve de cet enregistrement.

Article 17 : FRAIS, DROITS, SOMMES DUES OU A DEVOIR

Tous frais et droits généralement quelconques pouvant résulter de la conclusion du présent bail, les droits d'enregistrements, frais de timbres, amendes éventuelles en cas de dépôts tardif ou de non-dépôts à l'enregistrement, incombent au preneur

Toutes sommes dues ou à devoir par le preneur en vertu du présent bail seront exigibles immédiatement et sans mise en demeure.

Elles seront en outre productives de plein droit et sans mise en demeure d'un intérêt au taux défini à l'article 3 ci-avant, à dater de leur exigibilité, sans préjudice de tous autres droits et actions du bailleur.

Article 18 : CESSION DU CHEF DU BAILLEUR

Le présent bail est cessible dans le chef du bailleur qui est libre de vendre le présent bien à toute personne morale ou physique de son choix.

Le bailleur s'engage, en cas de vente, à imposer dans l'acte de vente la renonciation par l'acquéreur à invoquer l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux.

Article 19 : AFFICHAGE ET VISITE DES LIEUX

Six mois avant l'expiration de la convention de bail ou de ses prolongations, et jusqu'au jour de son départ, le locataire est tenu de permettre l'affichage aux endroits les plus visibles de la façade des immeubles, et de donner libre et complet accès aux visiteurs, accompagnés d'un délégué du bailleur à tout moment entre 9 heures et 17 heures du lundi au vendredi.

Ceci vaut également en cas de vente du bien loué.

Article 20 : DROIT COMMUN

Pour tout ce qui n'est pas prévu par la présente convention de bail, les parties déclarent se conformer au droit commun, et en particulier aux stipulations de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Article 21 : DATE DES NOTIFICATIONS

Toutes les notifications faites par lettre recommandée en exécution du présent bail sont censées être faites à la date de présentation de la lettre recommandée à la poste, la date du récépissé faisant foi.

Article 22 : CLAUSE RESOLUTOIRE

À défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, y compris de l'indexation, d'indemnité d'occupation, taxes, impôts ou d'une manière générale de toute somme d'argent due au titre du présent bail ou en cas d'inobservation de l'une quelconque des clauses du présent contrat, et un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet, et exprimant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si, au mépris de cette clause, le preneur refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par M. le Président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé qui, après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du preneur sans délai. En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible égale à la valeur d'un quart d'une annuité du loyer alors en vigueur sera due au bailleur.

En cas de résiliation du présent bail pour une quelconque cause imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité de résiliation sans préjudice du paiement des loyers dus et tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Article 23 : JURIDICTION COMPETENTE

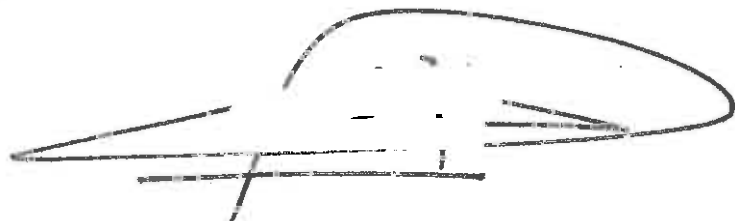
Toute contestation ou litige dans l'exécution du présent contrat sera de la compétence exclusive des tribunaux de l'arrondissement de Bruxelles.

B

Fait à Bruxelles, le 15 juin 2010, en trois originaux, dont un pour chacune des parties et le troisième destiné à l'enregistrement

Pour le Preneur,

L'administrateur délégué de

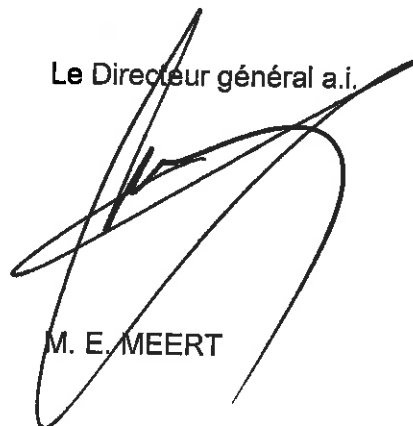


M.

IE

Pour le Bailleur,

Le Directeur général a.i.



M. E. MEERT

La Directrice générale adjointe, a.i.



Mme C. JADOUL